

Andelsboligforeningen

Thulens Hjørne af 1980

Årsrapport for 2025

**Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling,
den 12. maj 2026**

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Bestyrelsespåtegning	2
Administratorerklæring	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2025	9
Balance pr. 31. december 2025	10
Egenkapitalopgørelse	12
Note, andelskroneberegning	13
Noter til årsrapporten	14
Nøgleoplysninger	20
Opgørelse af andelsværdien pr. andel	22

Foreningsoplysninger

Andelsboligforening

Thulens Hjørne af 1980
CVR-nr. 62 63 70 13

Adresse

Godthåbsvej 54 – 56
Ærøvej 2
2000 Frederiksberg

Bestyrelse

Anna Wieland (Formand)
Claus Scharff
Michael Urban Johansen
Hans Torben Groth
Inge Margrethe Bonde

Administrator

Cobblestone A/S
Gammel Køge Landevej 57, 3. Sal
2500 København
Tlf. nr. 70 222 215

Revisor

Grant Thornton
Godkendt Revisionspartnerselskab
Lautrupsgade 11
2100 København Ø
Tlf.nr. 33 110 220

Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2025 for Andelsboligforeningen **Thulens Hjørne af 1980**.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2025.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 16. april 2026

Bestyrelse

Anna Wieland

Claus Scharff

Michael Urban Johansen

Hans Torben Groth

Inge Margrethe Bonde

Administratorerklæring

Som administrator for andelsboligforeningen har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2025. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsrapporten er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

Administrator

Cobblestone A/S

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Thulens Hjørne af 1980

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Thulens Hjørne af 1980 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelser af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens regnskabsvejledning for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er bestyrelsen ansvarlig for at vurdere andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre bestyrelsen enten har til hensigt at likvidere andelsboligforeningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af bestyrelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om bestyrelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, og om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at andelsboligforeningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med bestyrelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

København, den 16. april 2026

Grant Thornton

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 34 20 99 36

Anders Holmgaard Christiansen

statsautoriseret revisor

MNE.nr. 34111

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Thulens Hjørne af 1980 for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give krævede nøgleoplysninger, oplysning om andelenes værdi og oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelsen

De ureviderede budgettal for regnskabsåret, der fremgår af resultatopgørelsen, er medtaget for at vise afvigelser mellem budgetterede og realiserede beløb og dermed vise, hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budgettet har været tilstrækkelige til at dække de realiserede omkostninger.

Indtægter

Boligafgift fra andelshavere og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra gebyrer mv. indtægtsføres løbende. Disse indtægter er ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsudgifter, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger, afskrivninger på driftsmidler og inventar mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden. Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender og eventuelle andre indeståender.

Finansielle omkostninger består af renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, låneomkostninger og kurstab ved optagelse/indfrielse/omlægning af lån (prioritetsgæld), renter af bankgæld og kreditter.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførsel, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til, hvordan regnskabsperiodens resultat skal anvendes, herunder eventuelle forslag om at reservere beløb til fremtidig vedligeholdelse på foreningens ejendom. Det fremgår også, hvis der i årets løb er anvendt og omkostningsført beløb, der i tidligere år er reserveret til vedligeholdelse på foreningens ejendom.

Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner (fx afskrivninger, driftsførte kurstab) og med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække foreningens betalte prioritetsafdrag.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes til dagsværdi på balancedagen. Opskrivninger til dagsværdi føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningsreserve.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, ejendommens dagsværdi falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere dagsværdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningsreserven, indregnes i resultatopgørelsen.

Andelsboligforeningen anvender en ekstern valuar til brug for opgørelse af ejendommens dagsværdi. Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter under aktiver, omfatter omkostninger afholdt vedrørende det efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

”Andelsindskud” fra foreningens medlemmer indregnes direkte på foreningens egenkapital.

”Reserve for opskrivning af ejendommen” omfatter de akkumulerede opskrivninger til dagsværdi, der er foretaget på ejendommen (og som ikke senere er tilbageført).

”Overført resultat mv.” indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (fx reserve til vedligeholdelse). Endvidere indeholder posten tillægsværdi ved nyudstedelse af andele. I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reserverede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom mv. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

”Andre reserver” omfatter reserverede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse mv.

Nogle reservationer foretages via resultatdisponeringen som en del af årets resultat. Andre større reservationer overføres direkte fra egenkapitalposten ”overført resultat” og indgår således ikke i resultatdisponeringen.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Kurstab og låneomkostninger ved låneoptagelsen indregnes i resultatopgørelsen. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til pantebrevsrestgæld.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, herunder mellemregning med andelshavere, værdiansættes til nominel værdi.

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 1. Vedtægterne bestemmer i § 14, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Ved opgørelsen af andelsværdien skal der foretages en række justeringer af de beløb, der fremgår af årsregnskabs balance. Justeringen skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens vedtægter, mens årsregnskabs balance og resultatopgørelse skal opgøres efter reglerne i årsregnskabsloven. Afhængig af den valgte regnskabspraksis vil der ofte være væsentlige justeringer i værdien af foreningens ejendom og prioritetsgælden.

Anvendt regnskabspraksis

”Andre reserver” i årsregnskabets balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom, reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen. Disse reserver indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

Nøgletal og nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 19, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv.

Herudover indeholder noten visse supplerende nøgletal, der informerer om foreningens økonomi.

Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december 2025

Note	Indtægter	Ikke revideret budget		
		2025	2025	2024
2	Boligafgifter	1.571.261	1.571.269	1.365.349
	Lejeindtægter, erhverv	152.766	151.400	151.030
3	Øvrige indtægter	39.989	31.500	40.695
		<u>1.764.016</u>	<u>1.754.169</u>	<u>1.557.074</u>
	Omkostninger			
	Ejendomsskat	127.557	127.557	117.820
	El- og gasforbrug	59.544	55.000	28.394
	Renovation	88.605	90.417	79.504
4	Forsikringer og abonnementer	94.557	91.520	89.696
5	Renholdelse og udenomsarealer	129.496	129.250	128.083
6	Administrations- og foreningsomkostninger	203.448	217.638	161.450
7	Vedligeholdelse, løbende	306.700	250.000	150.125
8	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	42.788	700.000	0
		<u>1.052.695</u>	<u>1.661.382</u>	<u>755.072</u>
	Resultat før finansielle poster	711.321	92.787	802.002
9	Finansielle omkostninger	-451.934	-368.790	-224.720
	Resultat før skat	<u>259.387</u>	<u>-276.003</u>	<u>577.282</u>
10	Skat af årets resultat	0	0	0
	Årets resultat	<u>259.387</u>	<u>-276.003</u>	<u>577.282</u>
	Forslag til resultatdisponering:			
	Overført til/fra reserve, vedligeholdelse af ejendom	0	0	0
	Overført restandel af årets resultat	259.387	-276.003	577.282
	Disponeret i alt	<u>259.387</u>	<u>-276.003</u>	<u>577.282</u>
	Likviditetsresultat:			
	Årets resultat	259.387	-276.003	577.282
	Betalte prioritetsafdrag	-453.842	-453.660	-391.617
		<u>-194.455</u>	<u>-729.663</u>	<u>185.665</u>

Balance pr. 31. december 2025

Note	Aktiver	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
	Ejendommen matr. nr. 14 FG, Frederiksberg		
11	Dagsværdi pr. 31. december 2025	<u>78.259.000</u>	<u>72.710.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>78.259.000</u>	<u>72.710.000</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Restancer	0	7.705
12	Tilgodehavender	8.240	9.625
16	Vandregnskab	39.371	0
	Forudbetalte omkostninger	<u>87.624</u>	<u>85.123</u>
		<u>135.235</u>	<u>102.453</u>
13	Likvide beholdninger	<u>2.521.842</u>	<u>1.335.050</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>2.657.077</u>	<u>1.437.503</u>
	Aktiver i alt	<u>80.916.077</u>	<u>74.147.503</u>

Balance pr. 31. december 2025

Note	Passiver	2025	2024
	Egenkapital		
	Andelsindskud	273.914	273.914
	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	62.636.072	61.394.246
	Overført resultat mv.	-6.525.177	-6.676.432
		<u>56.384.809</u>	<u>54.991.728</u>
	Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	4.000.000	4.000.000
	Reserve for kursudsving i prioritetsgæld	2.145.771	2.037.639
	Reserve for vedligeholdelse af ejendommen	732.298	732.298
	Andre reserver	<u>6.878.069</u>	<u>6.769.937</u>
	Egenkapital	<u>63.262.878</u>	<u>61.761.665</u>
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
14	Prioritetsgæld	16.854.878	11.733.922
	Depositum	60.000	60.000
		<u>16.914.878</u>	<u>11.793.922</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
14	Kortfristet andel af langfristet gæld	501.189	395.987
15	Varmeregnskab	31.466	33.834
16	Vandregnskab	0	23.828
	Mellemregning, overdragelser af andele	3.470	760
17	Øvrig gæld	202.196	137.507
		<u>738.321</u>	<u>591.916</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>17.653.199</u>	<u>12.385.838</u>
	Passiver i alt	<u>80.916.077</u>	<u>74.147.503</u>
1	Andelskroneberegning		
18	Eventualforpligtelse		
19	Nøgleoplysninger og nøgletal		
20	Opgørelse af andelsværdi pr. andel		

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2025

Andelsindskud	2025	2024
Boliger	273.914	273.914
	<u>273.914</u>	<u>273.914</u>
 Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		
Opskrivning primo	61.394.246	60.189.246
Årets opskrivning	1.241.826	1.205.000
Årets nedskrivning	0	0
	<u>62.636.072</u>	<u>61.394.246</u>
 Overført resultat mv.		
Overført resultat mv. primo	-6.676.432	-7.517.459
Overført til/fra andre reserver (værdiforringelse)	0	0
Overført til/fra kursudsving	-108.132	263.745
Overført restandel af årets resultat	259.387	577.282
	<u>-6.525.177</u>	<u>-6.676.432</u>
 Egenkapital før andre reserver	<u>56.384.809</u>	<u>54.991.728</u>
 Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen		
Reserve primo	4.000.000	4.000.000
Årets hensættelse	0	0
Anvendt af årets hensættelse	0	0
	<u>4.000.000</u>	<u>4.000.000</u>
 Reserve for kursudsving i prioritetsgæld		
Saldo primo	2.037.639	2.301.384
Årets hensættelse	108.132	0
Anvendt af årets hensættelse	0	-263.745
	<u>2.145.771</u>	<u>2.037.639</u>
 Reserve for vedligeholdelse af ejendommen		
Saldo primo	732.298	732.298
Årets hensættelse	0	0
Anvendt af årets hensættelse	0	0
	<u>732.298</u>	<u>732.298</u>
 Andre reserver i alt	<u>6.878.069</u>	<u>6.769.937</u>
 Egenkapital i alt	<u>63.262.878</u>	<u>61.761.665</u>

Noter til årsrapporten

1. Andelskroneberegning pr. 31. december 2025

Til beregning af den størst mulige salgsspris for andelsboligerne skal man, jf. lov om andelsboliger tage udgangspunkt i et af efterfølgende 4 værdiansættelsesprincipper for ejendommen:

a)	Anskaffelsessummen	10.627.370
b)	Handelsværdi som udlejningsejendom pr. 31. december 2025	78.259.000
c)	Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2020	39.500.000
d)	Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2012, indekseret ($122,6 / 98,2 * 39.500.000$)	49.314.664

--- 000 ---

Egenkapital jf. regnskabet **63.262.878**

Andre reserver -6.878.069

Ejendommens værdi reguleres således:

Værdi jf. punkt B ovenfor	78.259.000	
Bogført værdi	<u>-78.259.000</u>	<u>0</u>
		56.384.809

Regulering af prioritetsgæld:

Restgæld prioritetsgæld jf. årsrapporten	17.356.067	
Kursværdi prioritetsgæld	<u>-15.210.296</u>	<u>2.145.771</u>

I alt til fordeling på solgte andele **58.530.580**

Andelskronen er beregnet således:

<u>Reguleret egenkapital</u>	<u>58.530.580</u>	
Andelskapital	273.914	<u>213,6824</u>

Bestyrelsen foreslår andelskronen fastsat til **213,6824**

Ejendommen er pr. 31. december 2025 vurderet af Valuaren Erhvervsmægler. Handelsværdien er beregnet ud fra et stabiliseret DCF-afkast på 5,25% incl. inflation.

Andelskronen har udviklet sig således:

Værdi pr. 31. december 2025	213,6824
Værdi pr. 31. december 2024	208,2018
Værdi pr. 31. december 2023	201,6951
Værdi pr. 31. december 2022	201,3491
Værdi pr. 31. december 2021	200,8515

Noter til årsrapporten

		Ikke revideret budget		
		2025	2025	2024
2.	Boligafgifter			
	Boligafgifter, boliger	1.143.389	1.143.390	1.143.389
	Boligafgifter, altaner	205.912	205.919	0
	Boligafgifter, erhverv	221.960	221.960	221.960
		<u>1.571.261</u>	<u>1.571.269</u>	<u>1.365.349</u>
3.	Øvrige indtægter			
	Kælderleje	24.900	24.900	25.400
	Lofleje	6.600	6.600	6.600
	Elbidrag fra Karré 2	8.489	0	8.695
		<u>39.989</u>	<u>31.500</u>	<u>40.695</u>
4.	Forsikringer og abonnementer			
	Ejendomsforsikring	77.391	75.020	73.109
	Arbejdsskadeforsikring	2.188	2.500	2.305
	Bestyrelsesansvarsforsikring	790	800	790
	Falck abonnement	14.188	13.200	13.492
		<u>94.557</u>	<u>91.520</u>	<u>89.696</u>
5.	Renholdelse og udenomsarealer			
	Viceværtomkostninger og trappevask	73.748	73.500	72.335
	Fælles gårdanlæg	55.748	55.750	55.748
		<u>129.496</u>	<u>129.250</u>	<u>128.083</u>

Noter til årsrapporten

		Ikke revideret budget	
	2025	2025	2024
6. Administrations- og foreningsomkostninger			
Administrationshonorar	70.743	70.700	67.935
Blendhonorar	3.188	3.188	0
Revision og regnskab	33.875	33.500	33.250
Kontorhold, porto og gebyrer	8.490	8.000	7.788
Hosting/software	888	500	887
Vand- og varmeregnskab	23.149	22.000	21.950
Advokathonorar	0	5.000	0
Administrationsomkostninger	140.333	142.888	131.810
Generalforsamling og møder	14.007	15.000	13.548
Valuarvurdering	14.125	19.750	19.750
Bestyrelsesgodtgørelser	27.000	27.000	3.950
Fællesforbrug, vand og varme	2.115	6.000	-11.136
ABF-kontingent	5.868	7.000	6.028
Tab/vinding på debitorer	0	0	-2.500
Foreningsomkostninger	63.115	74.750	29.640
I alt	203.448	217.638	161.450
7. Vedligeholdelse, løbende			
Maler	1.817		0
Tømrer	39.658		3.286
Elektriker	0		1.616
VVS, vand- og varmeanlæg	120.015	30.000	72.251
Vand- og varmemåler	17.546		2.754
Blikkenslager	0		41.345
Kloak	0		5.135
Tagarbejder	0		20.655
Behandling af rådskader	89.375		0
Låseservice	210		0
Teknisk rådgivning	20.075	20.000	0
Arbejdsweekend	3.077		2.274
Haveanlæg, planter mv.	2.584		0
Småanskaffelser	6.150		809
Selvrisiko forsikringssager	6.193		0
Budgetteret vedligeholdelse		200.000	
	306.700	250.000	150.125

Noter til årsrapporten

		Ikke revideret budget	
	2025	2025	2024
8. Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
Udbedring af sålbænke og gesimsbånd	42.788	700.000	0
	<u>42.788</u>	<u>700.000</u>	<u>0</u>
9. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	370.933	368.790	224.720
Låneomkostninger nyt lån	81.001	0	0
	<u>451.934</u>	<u>368.790</u>	<u>224.720</u>
10. Skat af årets resultat			
Skat af årets resultat	0	0	0
Regulering af tidligere års skat	0	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Foreningen er skattepligtig efter selskabsskattelovens § 1, stk. 1, nr. 6 af resultatet fra erhvervsmæssig udlejning.

Der er skattemæssigt overskud, som modregnes i tidligere års skattemæssige underskud. Der er således ikke afsat skyldig skat.

Noter til årsrapporten

11. Ejendommen matr. nr. 14 FG, Frederiksberg, dagsværdi pr. 31. december 2025

	<u>Købspris</u>	<u>Forbedringer</u>	<u>Installationer</u>	<u>Ejendom i alt</u>
Kostpris primo	4.912.252	713.391	694.553	6.320.196
Tilgang (altaner)	0	4.307.174	0	4.307.174
Afgang	0	0	0	0
Kostpris ultimo	4.912.252	5.020.565	694.553	10.627.370
Opskrivninger primo	0	0	0	66.389.804
Årets opskrivninger	0	0	0	1.241.826
Tilbageført opskrivning	0	0	0	0
Opskrivninger ultimo	0	0	0	67.631.630
Regnskabsmæssig værdi	4.912.252	5.020.565	694.553	78.259.000

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2025 i henhold til vurdering af 27. februar 2026 af Valuaren Erhvervsmægler. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020 udgør kr. 39.500.000.

Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten kr. 78.259.000 baseret på DCF-model med en diskonteringsfaktor på 5,25% inkl. inflation.

Ejendommens værdi er beregnet på baggrund af en række forudsætninger om ejendommens økonomi og markedsdata. De væsentligste forudsætninger er gengivet nedenfor.

Budgetperiode	20 år
OMK-leje pr. m ²	743 kr./m ²
Lejeindtægt efter modernisering	1.750 kr./m ²
Moderniseringsomkostninger	6.500 kr./m ²

Valuarrapportens følsomhedsberegning viser, at hvis diskonteringsfaktoren stiger med 0,50%, så vil ejendommens dagsværdi falde med ca. kr. 13,2 mio. Hvis i stedet for lejeindtægten falder fra 1.750 til 1.650 kr. pr. m² vil ejendommens dagsværdi fald med ca. kr. 5,3 mio.

Dagsværdiberegningen er følsom overfor rente- og konjunkturudsving, da værdien bestemmes af markedsudviklingen på ejendomsmarkedet, der påvirkes af rente- og konjunkturudsving som følge af samfundsøkonomiens generelle udvikling.

Hvis ejendommen ikke var opskrevet til dagsværdi, ville den regnskabsmæssige værdi i balancen have udgjort kr. 10.627.370.

Noter til årsrapporten

			2025	2024
12. Tilgodehavender				
Udlæg, beboere			8.240	9.625
			8.240	9.625
13. Likvide beholdninger				
Nordea Bank, 0392401237			2.513.962	1.327.170
Nordea Bank, 4391327888			7.880	7.880
			2.521.842	1.335.050
14. Prioritetsgæld		Obligations-		
Nr.	Restgæld	restgæld	kurs	Kursværdi
1 Nordea Kredit, 0,6708% kontantlån	9.254.262	9.446.980	73,3250	6.926.998
2 Nordea Kredit, 4,2739% kontantlån	2.479.655	2.554.802	100,0000	2.554.802
3 Nordea Kredit, 4,1686% kontantlån	5.622.150	5.735.132	99,8843	5.728.495
	17.356.067	17.736.914		15.210.296
				Kortfristet andel af prioritetsgæld
Nr.		Renter og bidrag	Afdrag i året	
1 Nordea Kredit, 0,6708% kontantlån		101.423	346.494	348.825
2 Nordea Kredit, 4,2739% kontantlån		117.350	49.498	51.647
3 Nordea Kredit, 4,1686% kontantlån		152.160	57.850	100.717
		370.933	453.842	501.189
			Resterende afdragsfrihed	Rente-tilpasning
Nr. Låneoplysninger	Restløbetid			
1 Nordea Kredit, 0,6708% kontantlån	25,50 år	-	-	-
2 Nordea Kredit, 4,2739% kontantlån	27,50 år	-	-	-
3 Nordea Kredit, 4,1686% kontantlån	29,25 år	-	-	-
			2025	2024
15. Varmeregnskab				
Varme indbetalt aconto			163.524	159.164
Køb af varme			-132.058	-125.330
			31.466	33.834
16. Vandregnskab				
Vand indbetalt aconto			75.658	83.611
Køb af vand			-115.029	-59.783
			-39.371	23.828

Noter til årsrapporten

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
17. Øvrig gæld		
Grant Thornton	34.891	34.248
Forudbetalt boligafgift m.m.	0	2.710
Skyldig moms 2. halvår 2025	18.813	9.639
Valuarvurdering	17.000	19.000
El	4.596	4.500
Altana A/S	103.750	0
StilRent	6.307	6.307
ALLTECH VVS ApS	8.240	51.941
Diverse kreditorer	8.599	9.162
	<u>202.196</u>	<u>137.507</u>

18. Eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut kr. 17.356.067, er der stillet sikkerhed på kr. 19.455.639 i andelsboligforeningens ejendom med bogført værdi pr. 31. december 2025 på kr. 78.259.000.

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter jf. foreningens vedtægter § 5 alene for foreningens forpligtelser med deres indskud, jf. dog stk. 2.

For lån i de kreditforeninger og pengeinstitutter, der optages i forbindelse med stiftelsen eller efter stiftelsen i henhold til lovlig vedtagelse på generalforsamling, og som er sikret ved pantebrev eller håndpant i ejerpantebrev i foreningens ejendom, hæfter andelshaverne uanset stk. 1 personligt og pro rata efter deres andel i formuen, såfremt kreditor har taget forbehold herom.

Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for engagement med Nordea.

Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for realkreditlånet i Nordea Kredit.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 19 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.

Ophørsbeskatning

Ifølge kendelse fra Østre Landsret og bindende forhåndsbesked fra Ligningsrådet vil andelsboligforeninger blive beskattet efter ejendomsavancebeskatningsloven i det indkomstår, hvor foreningen ophører med at drive erhvervsmæssig virksomhed. Ejendomsavancen vil blive opgjort på grundlag af ejendommens handelsværdi på tidspunktet, hvor andelsboligforeningen ophører med at drive erhvervsmæssig virksomhed, jfr. selskabsskattelovens § 5, stk. 6, og vil omfatte alle lejligheder, der siden 1994 er overgået fra udleje til et ikke-medlem og til benyttelse af et medlem på andelsbasis.

Foreningen driver fortsat erhvervsmæssig udlejningsvirksomhed for erhverv. Såfremt udlejningsaktiviteten ophører vil det medføre, at eventualskatten udløses, hvilket vil nedbringe foreningens formue og andelskrone.

Eventualforpligtelsen er ikke opgjort og er således ikke medtaget i rapporten, eftersom der fortsat er udlejningsaktivitet i ejendommen og at det er besluttet at bevare disse udlejningsaktiviteter.

Noter til årsrapporten

19 Ref. Nøgleoplysninger og nøgletal

Nøgleoplysninger er udarbejdet i henhold til lov om andelsboliger og andre boligfællesskaber § 6, stk. 2 og 4 iht. bekendtgørelse nr. 336 af 20. marts 2025.

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er udregnet på baggrund af arealer.

I andelsboligforeningen Thulens Hjørne af 1980 anvender andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift er derfor ikke de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen

	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2025
	<u>BBR areal m2</u>	<u>BBR areal m2</u>	<u>Antal</u>	<u>BBR areal m2</u>
B1 Andelsboliger	2.254	2.254	24	2.254
B2 Erhvervsandele	273	273	4	273
B3 Boliglejemål	0	0	0	0
B4 Erhvervslejemål	56	56	1	56
	<u>2.583</u>	<u>2.583</u>	<u>29</u>	<u>2.583</u>
B5 Øvrige lejemål, kældre, garage mm.	0	0	0	0
B6 I alt	<u>2.583</u>	<u>2.583</u>	<u>29</u>	<u>2.583</u>

	<u>BBR</u>	<u>Opmålt areal</u>	<u>Indskud</u>	<u>Andet</u>
C1 Fordelingstal benyttet opgørelse andelsværdi			x	
C2 Fordelingstal benyttet ved opgørelse boligafgiften			x	

D1 Stiftelsesår	1980
D2 Ejendommens opførelsesår	1900

Hæftelser

E1 Hæfter andelshaverne for mere end deres andelsindskud?	Nej
E2 Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.	

F1 Anvendt værdiansættelsesprincip til beregning af andelsværdien	Valuarvurdering
F1b Tidspunkt for værdiansættelse	31.12.2025
F1a Er vurdering fastholdt pr. 1. juli 2020	Nej

	Kr.	Gns. kr. pr. kvm
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	78.259.000	30.298
F2b - Heraf forbedringer, jf. andelsboliglovens §5, stk. 4	0	0
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver	6.878.069	2.663
F4 Reserver i procent af ejendomsværdi	8,79%	

Eventualforpligtelser

G1 Foreningen har ikke modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens ophør.	
G2 Foreningens ejendom er ikke pålagt tilskudsbestemmelser, jf. bekendtgørelse nr. 978 af 19/10 2009.	
G3 Der er ikke tinglyst hjemfaldspligt på foreningens ejendom.	

Noter til årsrapporten

19 Ref. Nøgleoplysninger og nøgletal

Andelsboligforeningens driftsoplysninger og nøgletal

	kr. / kvm
H1 Boligafgift i gennemsnit pr. andelskvm / andelskvm	507
Boligafgift erhvervsandel i gns. pr. andelskvm / erhvervsandelskvm	813
H2 Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / erhvervslejekvm	2.728
H3 Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / boligelejekvm	0

Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):

	Kr.	I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger	349.488	18%
Øvrige omkostninger	703.207	36%
Finansielle poster, netto	451.934	23%
Afdrag	453.842	23%
I alt	<u>1.958.471</u>	<u>100%</u>

Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter	<u>89%</u>
---	------------

	Forrige år	Sidste år	I år
J Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andel kvm	<u>-553</u>	<u>228</u>	<u>103</u>

Beregnete nøgletal for foreningen:

	Kr. pr. kvm andel	Kr. pr. kvm total
Offentlig ejendomsvurdering	15.631	15.292
Valuarvurdering	30.969	30.298
Anskaffelsessum (kostpris)	4.206	4.114
K1 Foreslået andelsværdi	23.162	
K2 Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	5.934	
K3 Teknisk andelsværdi	29.096	
Reserver uden for andelsværdi	3.012	

	Forrige år	Sidste år	I år
M1 Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm	107	58	119
M2 Vedligeholdelse, genopretning, renovering gns. kr. pr. kvm (<i>Særlig vedligeholdelse</i>)	<u>724</u>	<u>0</u>	<u>1.684</u>
M3 Vedligeholdelse i alt, kr. pr. kvm	<u>830</u>	<u>58</u>	<u>1.803</u>

	Forrige år	Sidste år	I år
R Årets afdrag, gns. kr. pr. andel kvm	<u>153</u>	<u>155</u>	<u>180</u>

Note 20 - Opgørelse af andelsværdi pr. andel

			Areal	Andels- indskud	Andels- værdi
1	EA	Godthåbsvej 54, st.	78,00	20.000,00	4.273.648
2	EA	Godthåbsvej 54, st. tv.	72,00	20.000,00	4.273.648
3		Godthåbsvej 54, 1. tv.	78,00	7.046,65	1.505.745
4		Godthåbsvej 54, 1. th.	70,00	6.600,80	1.410.475
5		Godthåbsvej 54, 2.	151,00	13.647,45	2.916.220
7		Godthåbsvej 54, 3.	151,00	13.647,45	2.916.220
9		Godthåbsvej 54, 4. tv.	142,00	12.848,25	2.745.445
10		Godthåbsvej 54, 4. th.	73,00	6.600,80	1.410.475
12	EA	Godthåbsvej 56, st. 2	65,00	20.000,00	4.273.648
13		Godthåbsvej 56, 1. tv.	94,00	8.385,25	1.791.780
14		Godthåbsvej 56, 1. th.	85,00	7.849,55	1.677.311
15		Godthåbsvej 56, 2. tv.	96,00	8.563,65	1.829.901
16		Godthåbsvej 56, 2. th.	88,00	7.849,55	1.677.311
17		Godthåbsvej 56, 3. tv.	96,00	8.563,65	1.829.901
18		Godthåbsvej 56, 3. th.	88,00	7.849,55	1.677.311
19		Godthåbsvej 56, 4. tv.	160,00	14.365,25	3.069.601
20		Godthåbsvej 56, 4. th.	88,00	7.849,55	1.677.311
21	EA	Ærøvej 2, st.	58,00	10.600,00	2.265.033
22		Ærøvej 2, st. th.	69,00	5.400,00	1.153.885
23		Ærøvej 2, st. tv.	42,00	5.400,00	1.153.885
24		Ærøvej 2, 1. tv.	79,00	7.314,90	1.563.065
25		Ærøvej 2, 1. th.	73,00	6.600,80	1.410.475
26		Ærøvej 2, 2. tv.	82,00	7.314,90	1.563.065
27		Ærøvej 2, 2. th.	73,00	6.600,80	1.410.475
28		Ærøvej 2, 3. tv.	82,00	7.314,90	1.563.065
29		Ærøvej 2, 3. th.	73,00	6.600,80	1.410.475
30		Ærøvej 2, 4. tv.	82,00	7.314,90	1.563.065
31		Ærøvej 2, 4. th.	130,00	11.784,50	2.518.140
			2.518,00	273.913,90	58.530.580